

2019年12月期第2四半期 決算説明資料

2019.8.8



東京建物株式会社

■ 決算サマリー	p.3	■ セグメント別概況	p.19
■ 2019年12月期第2四半期決算の概要	p.4	①ビル事業	p.20
■ 中期経営計画の進捗状況	p.5	②住宅事業	p.26
■ 2020年以降の方向性		③アセットサービス事業	p.32
事業ポートフォリオの考え方	p.6	④その他	p.34
今後の成長イメージ	p.7	■ Appendix	p.39
直近の主な取り組み	p.8	中期経営計画における投資計画・財務指標の目処	p.40
財務戦略のイメージ	p.11	賃貸等不動産の時価評価	p.41
■ 決算情報詳細	p.12	自己株式取得・ハイブリッドファイナンス概要	p.42
2019年12月期第2四半期 損益計算書	p.13	事業データ	p.44
2019年12月期第2四半期 貸借対照表	p.14	施設一覧	p.46
2019年12月期第2四半期 キャッシュフロー計算書	p.16	マーケットデータ	p.48
2019年12月期 通期業績予想	p.17		
株主還元	p.18		

2019年12月期第2四半期決算

- ・ 住宅事業において分譲マンションの計上戸数が増加したことや、ビル事業において投資家向け物件販売が増加したこと等により、前年同四半期対比増収増益。

2019年12月期通期業績予想

- ・ 各事業とも順調に推移しているため、通期業績予想は期首公表の数値より変更なし。
現中期経営計画において目標とする営業利益500億円の達成に向けて順調に進捗。
- ・ 固定資産投資額が期首予想を上回る見込みであるため、投資想定額・キャッシュフロー・有利子負債期末残高の見直しを変更。

トピックス

- ・ 『東京建物京橋ビル』を6月末に取得、『DNP五反田ビル』の取得契約を7月末に締結。
- ・ 第2四半期に新たに都市型ホテル2件、物流施設1件の開発案件を確保。
- ・ ステークホルダーの皆さまとのエンゲージメント・ツールとして、当社初の統合報告書を公表。

2019年12月期第2四半期決算の概要

- 住宅事業において分譲マンションの計上戸数が増加したことや、ビル事業において投資家向け物件販売が増加したこと等により、前年同四半期対比増収増益。各事業とも順調に推移しているため、通期業績予想は期首公表数値より変更なし。
- 固定資産投資額が期首予想を上回る見込みであるため、投資想定額・キャッシュフロー・有利子負債期末残高の見通しを変更。（詳細は16ページ参照）

P L	単位：億円	2018/12 2Q実績	2019/12 2Q実績	増減	2019/12 通期予想	進捗率
	営業収益	1,423	1,862	439	3,300	56%
	営業利益	294	323	29	500	65%
	親会社株主に帰属する当期純利益	192	200	7	280	72%
B S	単位：億円	2018/12末	2019/6末	増減	2019/12 通期予想	
	総資産	14,500	15,330	829	-	
	有利子負債	8,571	9,267	695	9,500	
	DELシオ（倍） ※1	2.5	2.6	0.2	2.5倍程度	
	有利子負債/EBITDA倍率（倍） ※2	12.7	-	-	13.0倍程度	

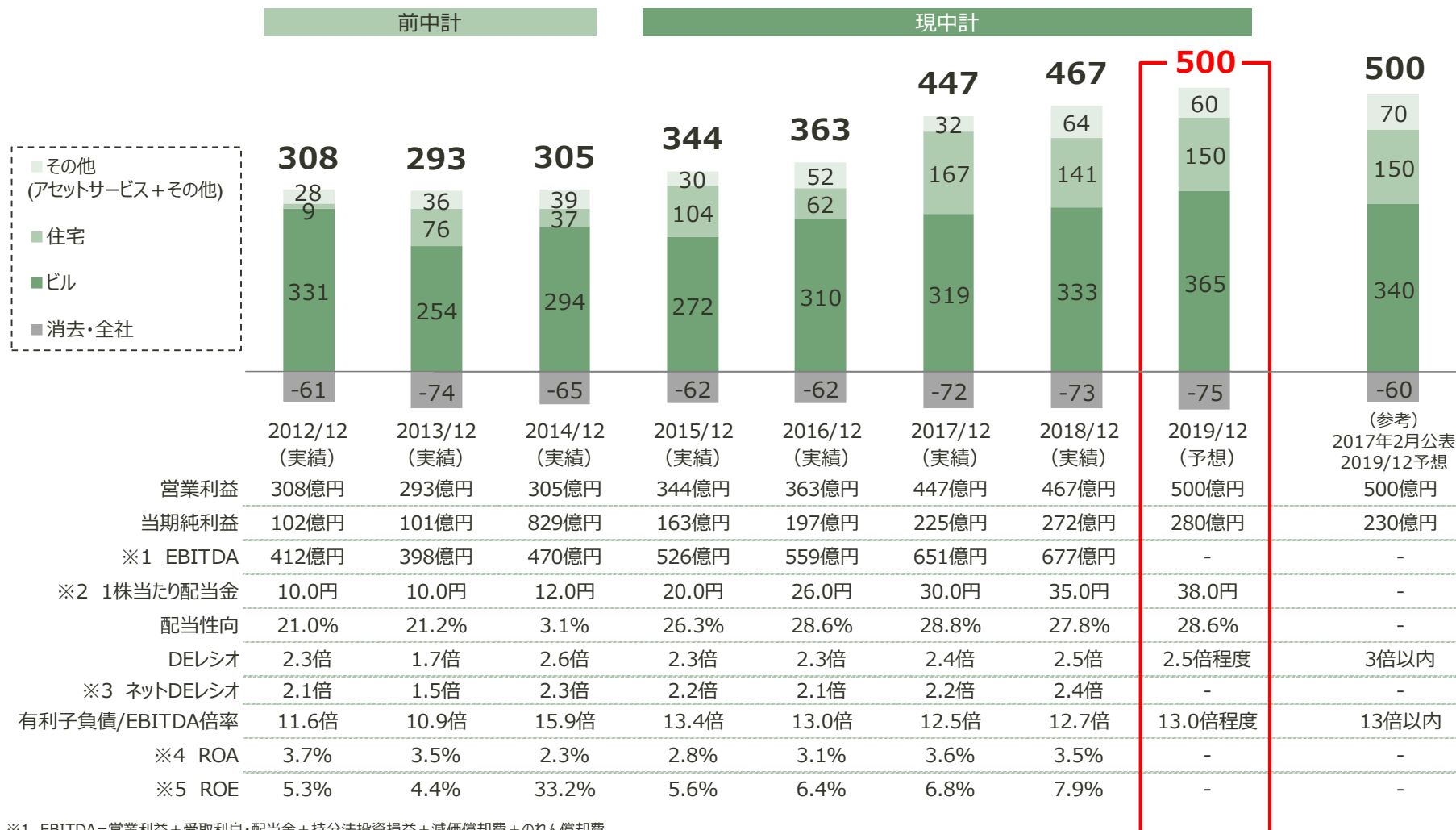
期首予算より変更。
変更内容の詳細は16ページ参照

※1 DELシオ＝有利子負債÷自己資本

※2 有利子負債/EBITDA倍率＝有利子負債÷（営業利益＋受取利息・配当金＋持分法投資損益＋減価償却費＋のれん償却費）

中期経営計画の進捗状況

- 中期経営計画の目標である営業利益500億円に向けて、順調に進捗。



※1 EBITDA=営業利益+受取利息・配当金+持分法投資損益+減価償却費+のれん償却費

※2 2015年7月1日付で2株につき1株の割合で株式併合を実施。2012年～2015年については株式併合後の基準で1株当たり年間配当金を記載。

※3 ネットDELシオ=(有利子負債-現金・預金)/自己資本

※4 ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高

※5 ROE=親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高

2020年以降の方向性 - 事業ポートフォリオの考え方

- 事業ポートフォリオを、事業特性によって『長期保有ビジネス』『回転ビジネス』『ライトアセット・ノンアセットビジネス』の3つに分類。各ビジネスのバランスを意識することで、収益性・効率性・安定性を考慮した経営を推進。

＜事業ポートフォリオの考え方＞

		事業特性に応じた3分類		
		長期保有ビジネス	回転ビジネス	ライトアセット・ ノンアセットビジネス
事業 セグメント	ビル	オフィス	商業施設、ホテル、物流施設、 中規模オフィス	管理
	住宅	賃貸マンション（大規模）	分譲マンション、 賃貸マンション（コンパクト）	管理
	アセット サービス	－	アセットソリューション（買取再販）	仲介、賃貸管理、駐車場
	その他	－	海外	リゾート、シニア、保育、資産運用



収益の安定性が高い



資産効率が高い



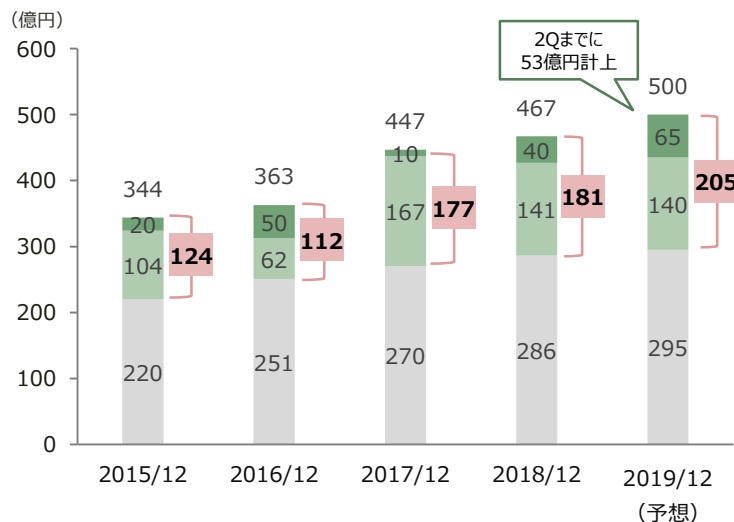
資産を大きく使わない

収益性・効率性・安定性のバランスを総合的に考慮して運営

2020年以降の方向性 - 今後の成長イメージ

- 相対的にボラティリティの高い回転ビジネスは、全体でバランスを取ることで安定的に拡大。
- 2024年までは回転ビジネスを中心に拡大、2025年以降は複数の大規模再開発竣工により更なる拡大を目指す。

＜営業利益に占める回転ビジネスの貢献額イメージ＞



- 投資家向け物件販売粗利益の合計（賃貸マンション販売粗利益を含む）
- 住宅事業セグメント営業利益（賃貸マンション販売粗利益を除く）
- 回転ビジネスの貢献額イメージ
- その他（全社営業利益から回転ビジネスの貢献額を控除）

- ◆ 相対的にボラティリティの高い回転ビジネスは、セグメントをまたぎ**全体でバランスを取ることで安定的に拡大**
- ◆ 都心好立地の分譲マンションが好調に販売できたことにより**投資家向け物件販売のストックが順調に拡大**

＜今後の成長イメージ＞

	2020年～2024年	2025年以降
長期保有ビジネス	内部成長を中心とする 安定的な成長	大規模再開発竣工による拡大
回転ビジネス	既存ストックの回収と 継続投資による積極的拡大	継続投資による安定成長
ライトアセット・ ノンアセット ビジネス	既存施設のバリューアップ・得意分野への注力により安定成長	

2020年～
2024年

- ◆ 回転ビジネスが全体の利益成長を牽引
- ◆ 資産回転率を高めることで資本効率を向上
- ◆ 将来の資金需要を見据えて内部留保を拡大

2025年
以降

- ◆ 複数の大規模再開発が順次竣工し、収益を底上げ
- ◆ 資本効率を意識して回転ビジネスやライトアセット・ノンアセットビジネスの継続成長も図る

2020年以降の方向性 – 直近の主な取り組み

- 2020年以降の成長に向けて、リーシングの進展、新規オフィスビルの取得、新規開発案件への投資、既存施設の稼働上昇など、各事業で取り組みが進捗。

<直近の主な取り組み>

長期保有 ビジネス	➢ 「Hareza Tower」は当初想定より高い賃料でリーシングしており、契約は蓋然性が高い案件も含めて6割以上まで進捗、残りのフロアについても引き合いが多く順調な状況 ➢ 6月末に「東京建物京橋ビル」を取得、7月末に「DNP五反田ビル」の取得契約を締結（⇒詳細は9ページ） ➢ 八重洲再開発は権利変換計画認可、呉服橋再開発は都市計画決定に向けて鋭意推進中 ➢ 中央区・港区・渋谷区において参画中の5件の再開発についても、種地ビルを取得する等進行中
回転 ビジネス	➢ 上期は新たに都市型ホテル3件、物流施設2件の開発案件を確保、分譲マンションのランドバンクは約1,400戸増の約8,600戸となるなど、販売用不動産の投資・回収が進捗（⇒詳細は10ページ） ➢ 中規模オフィス「仙台花京院テラス」は引き合いが多く、当初想定を上回る賃料で既にリースアップ
ライトアセット・ ノンアセット ビジネス	➢ 4月に保育施設が4園新規開業、「おはよう保育園」の施設数は11件に拡大 ➢ 高齢者向け住宅の稼働率は安定的に90%を超過 ➢ アセットサービス事業の賃貸管理において、当社分譲マンションの購入者から賃貸管理の受託が増加

2020年以降の方向性 - 直近の主な取り組み（長期保有ビジネス）

- 今後の当社の収益基盤の強化・拡大に寄与するものと判断し、下記2物件の取得を決定。
- 「東京建物京橋ビル」はJPRとの相互取引において6月末に取得済み、「DNP五反田ビル」は7月末に取得契約締結、9月末に引渡し予定。

東京建物京橋ビル

- ◆ 当社がメインスポンサーとなっているJPRとの相互取引により取得
- ◆ 当社が注力する東京駅周辺エリアに立地するため、将来的な建替えなどの機会を見据え、固定資産として保有



外観



エレベーターホール

【所在地】東京都中央区京橋三丁目6番18号
 【交通】東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩1分、都営浅草線「宝町」駅徒歩2分
 東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅徒歩3分
 【敷地面積】547.10㎡
 【延床面積】4,419.79㎡
 【階数】地上10階、地下1階
 【竣工】1981年1月

DNP五反田ビル

- ◆ 7月末信託受益権取得契約締結、9月末信託受益権取得予定
- ◆ ポートフォリオ拡充・収益基盤強化のため固定資産として保有予定
- ◆ 引渡し後、当面の期間引き続きDNPが利用予定



東側外観



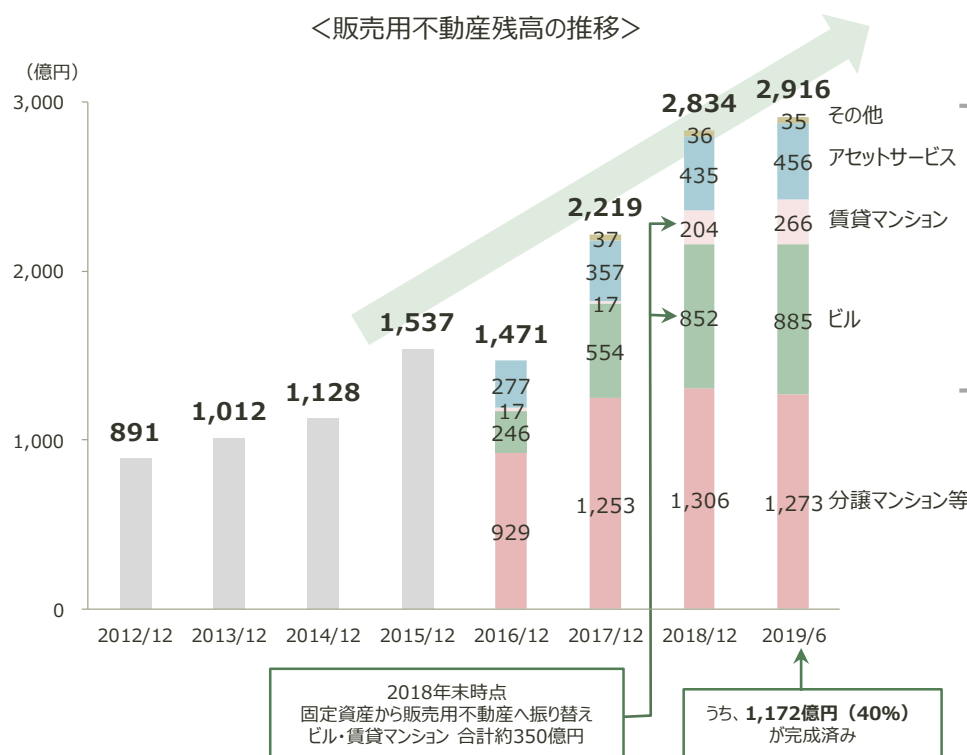
西側外観

【所在地】東京都品川区西五反田3丁目5-20
 【交通】JR山手線・都営浅草線「五反田」駅徒歩6分
 JR山手線・都営三田線はか「目黒」駅徒歩10分
 【敷地面積】8,225.49㎡
 【延床面積】48,063.31㎡
 【階数】地上25階、地下2階、塔屋1階
 【竣工】2006年5月

2020年以降の方向性 - 直近の主な取り組み（回転ビジネス）

- ・ 現中計では回転ビジネスの利益を伸ばしながら投資を積み増し、販売用不動産残高は2,916億円に増加。
- ・ 投資家向け販売物件は総投資額ベースで約2,400億円まで拡大、分譲マンションもランドバンクを順調に積み増し、約8,600戸に増加。

回転ビジネスの投資・回収状況



投資家向け物件販売 (ビル、賃貸マンション、アセットサービス、その他)

- ◆ 販売用不動産残高：
1,642億円（2018年末比+115億円）
- ◆ 総投資額※（意思決定ベース）：
約2,400億円（2018年末比+350億円）

【今期取得決定案件】
都市型ホテル3件、物流施設2件、
アセットソリューション15件

【今期売却済み案件】
FUNDES上野、FUNDES神保町、KY麹町ビル、
アセットソリューション25件

分譲マンション

- ◆ 販売用不動産残高：
1,273億円（2018年末比▲33億円）
- ◆ ランドバンク（2019年計上予定1,300戸含む）：
約8,600戸（2018年末比+1,400戸）

※ 各物件の取得時の簿価に加え、取得後発生する建築費等も加味した総投資額を合計して算出。

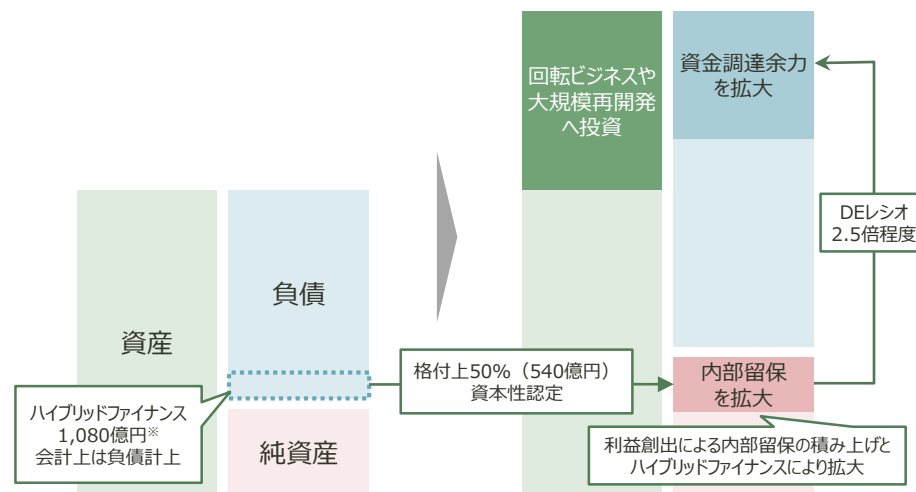
2020年以降の方向性 - 財務戦略のイメージ

- ・ 現在次期中計の策定作業を進めており、2020年2月、2019年12月期決算発表時に公表予定。
- ・ 現時点のシミュレーションにおける2024年頃の数値イメージは以下の通りであり、回転ビジネスに注力することで資本効率を高めながら内部留保を着実に積み上げ、資金調達余力を拡大し、大規模再開発の資金をまかなう考え。

＜現時点における2024年頃の数値イメージ＞

利益成長	EBITDA 800～900億円 利益が持分法投資損益で計上される海外事業などが伸びるため、利益指標はEBITDAを想定
資本効率	ROE8%以上 回転ビジネスの拡大によりROEを高める
財務バランス	DEレシオの現状維持 八重洲再開発等将来の資金需要に備え、財務健全性を維持
株主還元 の考え方	配当性向30%程度を目処に安定的に配当 利益成長により配当額を増やすことを基本方針とする

＜バランスシートの拡大イメージ＞



- ◆ 2020～2024年は、回転ビジネスに注力することで資本効率を高めながら内部留保を着実に積み上げ
- ◆ ハイブリッドファイナンスは格付上50%資本認定が受けられ、資本の拡大に寄与
- ◆ 内部留保の積み上げとハイブリッドファイナンスの活用により資金調達余力が拡大、大規模再開発の資金をまかなう

※ 2019年3月に調達したハイブリッド社債800億円（格付上の資本認定額：400億円）に加え、2017年に調達したハイブリッドローン280億円（格付上の資本認定額：140億円）も合算して計算

決算情報詳細

2019年12月期第2四半期 損益計算書

- 住宅事業において分譲マンションの計上戸数が増加したことや、ビル事業において投資家向け物件販売が増加したこと等により、前年同四半期対比増収増益。
- 各事業とも、期首公表の通期業績予想に対して順調に進捗。

単位：億円	2018/12 2Q実績	2019/12 2Q実績	増減	主な増減要因	2019/12 通期予想	進捗率
営業収益	1,423	1,862	439		3,300	56%
ビル	544	666	122		1,260	53%
住宅	531	822	290		1,290	64%
アセットサービス	234	250	15		500	50%
その他	112	123	11		250	50%
営業利益	294	323	29	・営業収益・営業利益 住宅事業において分譲マンションの計上戸数が増加したことや、ビル事業における投資家向け物件販売の増加等により、前年同四半期対比増収増益。	500	65%
ビル	168	194	26		365	53%
住宅	126	122	▲ 3		150	82%
アセットサービス	40	39	▲ 1		55	71%
その他	▲ 3	4	8		5	87%
消去・全社	▲ 37	▲ 37	0		▲ 75	50%
営業外収益	20	19	▲ 0		30	65%
持分法投資損益	1	▲ 2	▲ 3	海外事業の開発費用増加		
営業外費用	43	53	10	ハイブッド社債発行に伴う手数料・支払利息の増加	100	54%
支払利息	29	33	3			
経常利益	271	289	18		430	67%
特別利益	6	15	9	海外事業にかかる清算益・持分譲渡益の計上	-	-
特別損失	0	5	5	減損損失の計上等	-	-
税引前利益	277	299	22		440	68%
親会社株主に帰属する四半期純利益	192	200	7		280	72%

2019年12月期第2四半期 貸借対照表

- ハイブリッド社債の発行や、分譲マンション開発用地・ホテル開発プロジェクト等販売用不動産の取得が進んだこと等により、総資産が829億円増加。

単位：億円	2018/12末 ※1	2019/6末	増減	主な増減要因
資産合計	14,500	15,330	829	
流動資産	3,533	4,309	776	
現金・預金	317	1,021	704	・現金・預金 ハイブリッド社債発行に伴う調達金額の払込等により増加
販売用不動産	2,834	2,916	82	・販売用不動産 分譲マンション開発用地やホテル開発用地等の取得等により増加
その他	382	371	▲ 10	
固定資産	10,967	11,020	53	
有形固定資産	7,728	7,799	71	・有形固定資産 豊島プロジェクトの建築費支出、東京建物京橋ビルや種地ビルの取得等により増加
無形固定資産	1,104	1,139	35	・投資その他の資産 海外事業におけるプロジェクト終了に伴う清算・持分譲渡等により減少
投資その他の資産	2,135	2,081	▲ 53	
負債合計	10,935	11,741	806	
有利子負債	8,571	9,267	695	・有利子負債 ハイブリッド社債やコマーシャルペーパー発行等により増加
その他負債	2,363	2,474	110	
純資産合計	3,565	3,589	23	
株主資本	2,664	2,723	59	・株主資本 親会社株主に帰属する四半期純利益+200、配当金の支払い▲41、自己株式の取得▲99
その他の包括利益累計額	817	781	▲ 36	
非支配株主持分	84	84	+0	
自己資本比率	24.0%	22.9%	▲ 1.1P	
DEレシオ ※1	2.5	2.6	0.2	
有利子負債/EBITDA倍率 ※2	12.7	-	-	

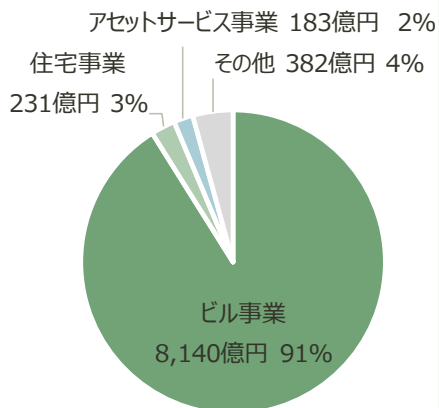
※1 2019年12月期より『税効果会計に係る会計基準』の一部改正等を適用しており、2018年12月末の数値については当該会計基準等を選り適用した後の数値を記載。

※2 DEレシオ＝有利子負債÷自己資本

※3 有利子負債/EBITDA倍率＝有利子負債÷（営業利益＋受取利息・配当金＋持分法投資損益＋減価償却費＋のれん償却費）

2019年12月期第2四半期 貸借対照表

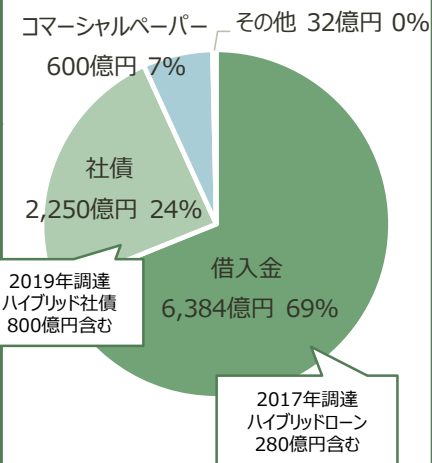
有形・無形固定資産内訳



総資産：15,330 億円

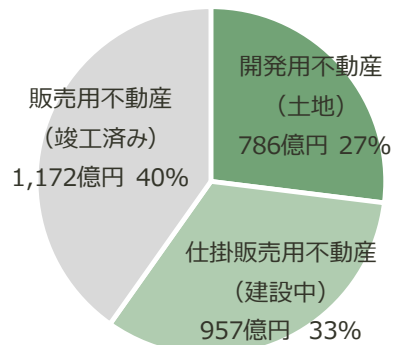
流動資産		負債	
現金・預金	1,021	有利子負債	9,267
販売用不動産	2,916	借入金	6,384
販売用不動産	1,172	社債	2,250
仕掛販売用不動産	957	コマーシャルペーパー	600
開発用不動産	786	その他	32
その他	371	その他負債	2,474
固定資産		純資産	
有形固定資産	7,799	株主資本	2,723
無形固定資産	1,139	その他の包括利益累計額	781
投資その他の資産	2,081	非支配株主持分	84

有利子負債内訳

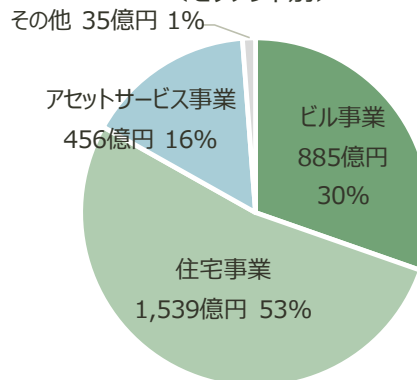


販売用不動産内訳

<開発状況別>



<セグメント別>



DEレシオの状況

	2019/6末	
		ハイブリッド考慮※3
DEレシオ ※1	2.6倍	2.2倍
ネットDEレシオ ※2	2.4倍	1.9倍

※1 DEレシオ=有利子負債/自己資本
 ※2 ネットDEレシオ=(有利子負債-現金・預金)/自己資本
 ※3 ハイブリッドローンとハイブリッド社債の合計1,080億円について、格付上の資本認定額合計540億円を考慮して計算

2019年12月期第2四半期 キャッシュフロー計算書

- 豊島プロジェクトの建築費支払い等固定資産の取得にかかる支出が発生したものの、ハイブリッド社債発行等資金調達が進んだことにより、現金及び現金同等物の期末残高が増加。
- 固定資産投資額が期首予想を上回る見込みであるため、投資想定額・キャッシュフロー・有利子負債期末残高の見通しを変更。

単位：億円	2018/12末	2019/6末	主な増減要因	2019/12 (通期予想※)
営業活動によるキャッシュフロー	▲ 141	340	税前当期純利益+299、減価償却費+83、法人税等の支払▲59	▲ 50
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 645	▲ 175	固定資産取得▲227、投資有価証券取得▲66、固定資産売却+44、関係会社出資金償還+38	▲ 700
財務活動によるキャッシュフロー	779	541	社債+650、コマーシャルペーパー+270、長期借入金▲219、自己株式取得▲100、配当金支払▲34	750
現金及び現金同等物の期末残高	317	1,021		-

※固定資産投資額が期首予想を上回る見込みであるため、投資想定額・キャッシュフロー・有利子負債期末残高の見通しを変更。

単位：億円	通期予想 (期首時点)	通期予想 (8月2日時点)	増減	単位：億円	通期予想 (期首時点)	通期予想 (8月2日時点)	増減
営業活動によるキャッシュフロー	▲ 50	▲ 50	-	販売用不動産投資 投資想定額	1,550	1,550	-
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 400	▲ 700	▲ 300	固定資産投資 投資想定額	350	650	300
財務活動によるキャッシュフロー	450	750	300	(うち、設備投資想定額)	250	550	300
				有利子負債期末残高見通し	9,200	9,500	300

2019年12月期 通期業績予想

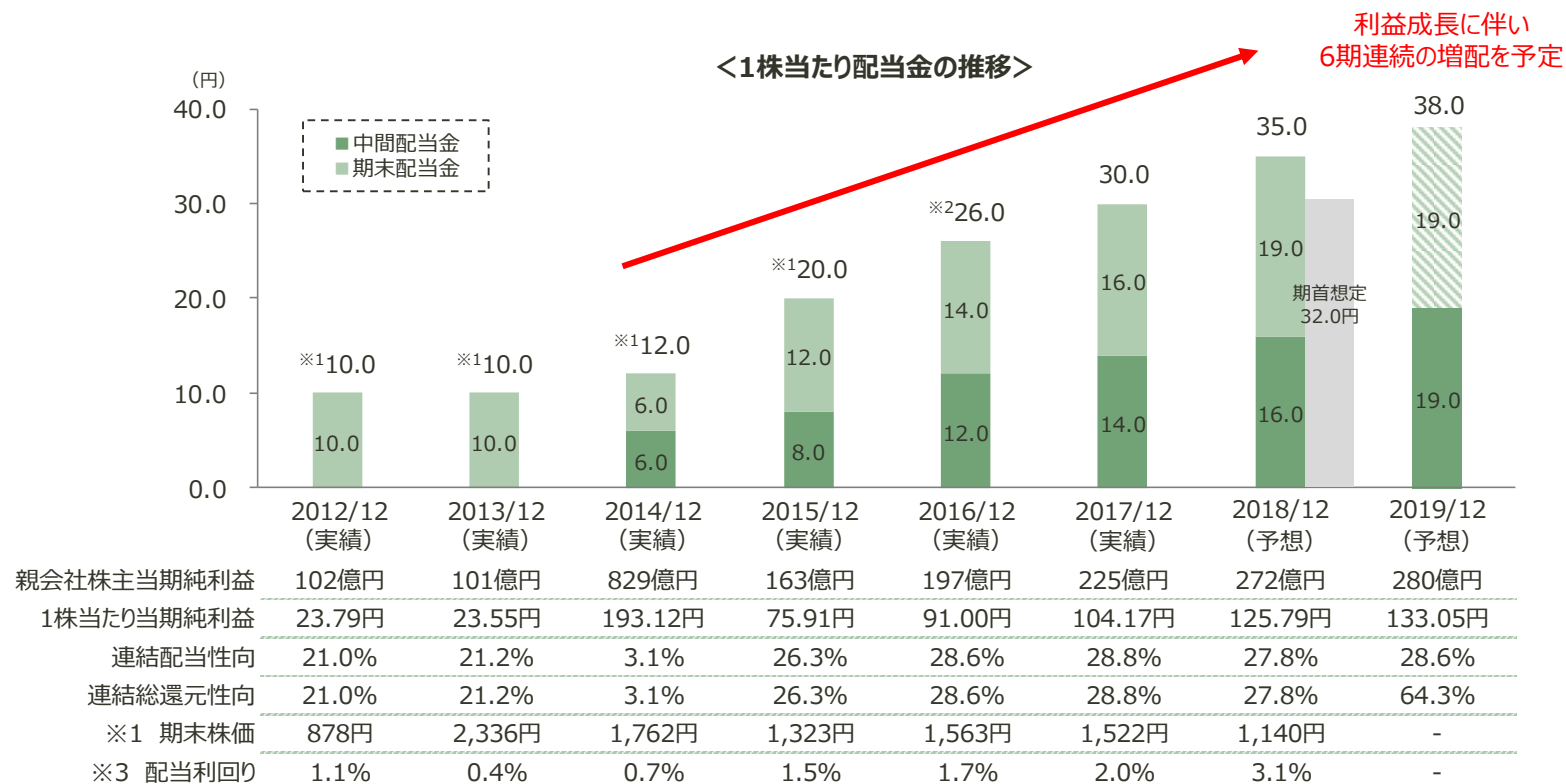
- ビル事業・アセットサービス事業における投資家向け物件販売の増加に加え、分譲マンションの計上戸数が増加すること等により、増収増益となる見通し。

単位：億円	2018/12 通期実績	2019/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	2,733	3,300	566	
ビル	1,086	1,260	173	・営業収益 住宅事業における計上戸数の増加に加え、ビル事業・アセットサービス事業における投資家向け物件販売の増加等により、大幅な増収。
住宅	977	1,290	312	
アセットサービス	428	500	71	
その他	240	250	9	
営業利益	467	500	32	
ビル	333	365	31	・営業利益 ビル事業における投資家向け物件販売の増加や賃貸利益の増加に加え、住宅事業における計上戸数の増加等により、増益。
住宅	141	150	8	
アセットサービス	63	55	▲ 8	
その他	1	5	3	
消去・全社	▲ 73	▲ 75	▲ 1	
営業外収益	35	30	▲ 5	海外事業にかかる持分法投資利益の減少等
営業外費用	83	100	16	ハイブリッドファイナンス実施に伴う資金調達コストの増加等
経常利益	420	430	9	
特別利益	7	10	2	
特別損失	26	-	▲ 26	
税引前利益	401	440	38	
親会社株主に帰属する当期純利益	272	280	7	
営業活動によるキャッシュフロー	197	▲ 50		販売用不動産投資 投資想定額：約1,550億円
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 635	▲ 700		固定資産投資 投資想定額：約650億円（うち設備投資：約550億円）
財務活動によるキャッシュフロー	344	750		有利子負債期末残高見通し：約9,500億円

期首予算より変更。
変更内容の詳細は
16ページ参照

株主還元（本決算発表時より更新無し）

- 2019年12月期の年間配当金は、前期の35.0円/株から3.0円/株の増配となる38.0円/株（配当性向28.6%）を予定しており、6期連続の増配となる見通し。



利益還元方針

当社は、企業価値向上に向けた再投資のため内部留保の充実を図るとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、安定的な配当水準の維持とその向上に努めることを利益配分の基本方針としております。また、配当性向につきましては、30%程度を目処としております。

※1 2015年7月1日付で2株につき1株の割合で株式併合を実施。2012年～2015年については株式併合後の基準で算出。

※2 2016年12月期配当金については、中間配当金・期末配当金それぞれにつき1株あたり2円ずつの創立120周年記念配当を含む。

※3 配当利回りは各期末における終値をもとに算出。

セグメント別概況

①ビル事業 2019年12月期第2四半期決算・通期予想

- 第2四半期は、投資家向け物件販売の増加に加え、ビル賃貸収益が堅調に推移したこと等により、増収増益。
- 通期では、投資家向け物件販売の増加やビル賃貸収益の増加等により、増収増益となる見通し。

単位：億円	2018/12 2Q実績	2019/12 2Q実績	増減	主な増減要因	2019/12 通期予想	進捗率
営業収益	544	666	122		1,260	53%
ビル賃貸	350	360	9	新規+1、通期+4、売却・建替え等▲3、既存+7	720	50%
不動産売上	18	123	104	投資家向け物件販売による売上高+104（前期2Q累計18億、今期2Q累計123億）	180	69%
管理受託等	171	179	8	工事売上の増加等	355	51%
配当	2	2	0		5	59%
営業利益	168	194	26	投資家向け物件販売による売却粗利+23（前期2Q累計4億、今期2Q累計27億）	365	53%

単位：億円	2018/12 通期実績	2019/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	1,086	1,260	173	
ビル賃貸	710	720	9	新規+6、通期+5、売却・建替え等▲8、既存+7
不動産売上	18	180	161	投資家向け物件販売による売上高+161（前期18億、今期180億程度）
管理受託等	351	355	3	
配当	5	5	▲0	
営業利益	333	365	31	投資家向け物件販売による売却粗利+26（前期4億、今期30億程度）

新規・通期稼働物件

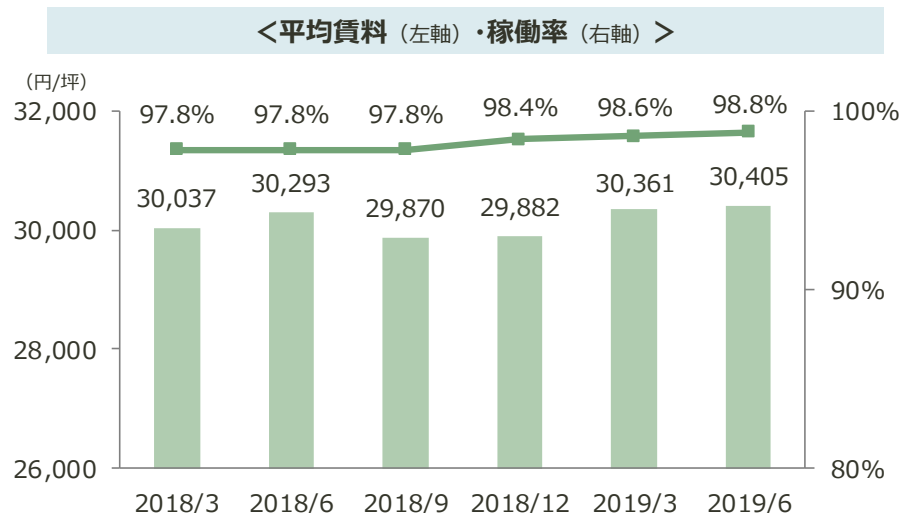
- ・2019年新規稼働：都市型ホテル（御堂筋）（2019年2月竣工）、東京建物 Brillia HALL（ハレザ池袋ホール棟）（2019年4月竣工）、東京建物京橋ビル（2019年6月取得）
- ・2019年通期稼働：再開発用種地ビル1棟、TENJIN249（2018年7月竣工）、都市型ホテル（銀座、浅草）（2018年9月竣工）

※新規：当期に竣工あるいは取得したビルによる収益増加インパクト 通期：前期中に竣工あるいは取得したビルが通期寄与することによる収益増加インパクト
売却・建替え等：売却や建替えにより稼働ビルが減少したことによる収益減少インパクト 既存：新規、通期、売却・建替え等以外のビルにおける賃料改定・フリーレントの解消・稼働率の変動等による影響額合計

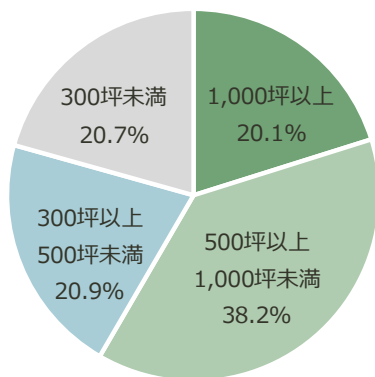
①ビル事業 保有オフィスビルポートフォリオ

- ・ オフィスマーケットは非常に堅調に推移しており、平均賃料は30,405円/坪、稼働率は98.8%とほぼ満室の状況が続く。

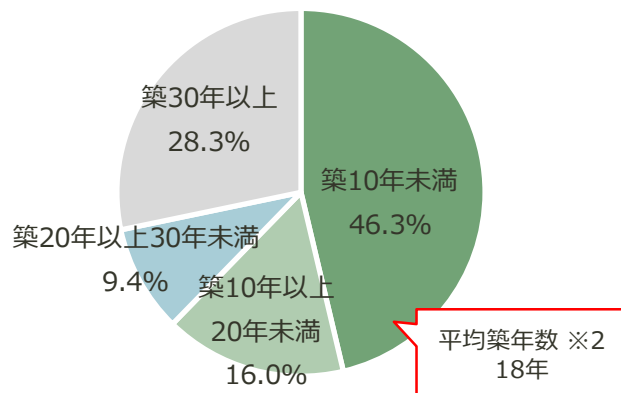
2019/6末時点	棟数	面積
保有オフィスビル ※1	48棟	495,486㎡
転貸ビル	—	98,212㎡
商業施設・再開発用種地ビル等	—	140,333㎡
ビル事業 賃貸面積合計	—	734,031㎡



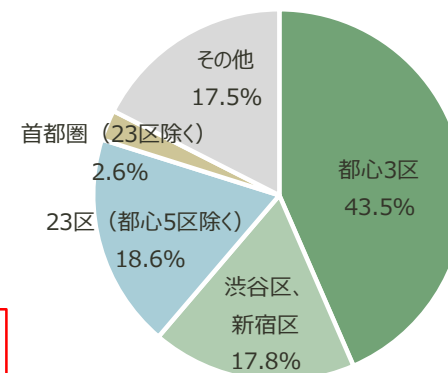
＜基準階面積別 賃貸面積比率＞



＜築年数別 賃貸面積比率＞



＜所在地域別 賃貸面積比率＞



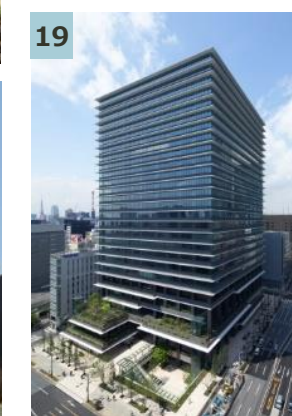
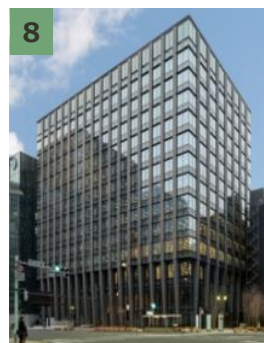
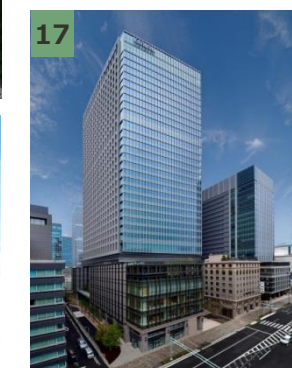
※1 2019年第1四半期より、保有オフィスビル棟数・平均賃料・稼働率の算出対象の定義を変更。
基準変更の詳細については38ページの注釈をご参照ください。

※2 賃貸面積による加重平均値により算出。

①ビル事業 東京駅周辺保有オフィスビルMAP

	ビル名	竣工年度
1	大手町タワー	2014年
2	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2016年
3	JAビル、経団連会館	2009年
4	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	2012年
5	東京建物室町ビル	1966年
6	東京建物第3室町ビル	1971年
7	日本橋TIビル	2012年
8	東京建物日本橋ビル	2015年
9	日本橋ファーストビル	1994年
10	新呉服橋ビル	1977年
11	東京建物八重洲ビル	2011年
12	NTA日本橋ビル	1991年
13	東京建物本社ビル	1929年
14	ヤエスメッグビル	1986年
15	京橋YSビル	1990年
16	エンパイヤビル	2017年
17	京橋エドグラン	2016年
18	福岡ビル	1990年
19	東京スクエアガーデン	2013年
20	東京建物京橋ビル	1981年

- ～2000年 竣工
- 2009～2014年 竣工
- 2015年～ 中期経営計画期間中竣工



★：当社参画プロジェクト ☆：当社関与プロジェクト

①ビル事業 主要開発プロジェクト

- 豊島区庁舎跡地再開発プロジェクトや、本社周辺地区再開発プロジェクト3件を推進中。
- ほかに中央区・港区・渋谷区において合計5件の再開発PJに参画、うち3件については準備組合組成済み。

Hareza Tower (エリア名称：Hareza池袋)

- 豊島区庁舎跡地で行政と連携した複合開発
- シネマコンプレックス等劇場や商業施設の充実

⇒2019年4月にホール棟が竣工。(名称：東京建物 Brillia HALL)
 オフィス棟のリーシングについては契約の蓋然性が高いものも含めて
 6割以上進捗しており、引き合いも多く順調な状況。



【延べ面積】新ホール棟約10,700㎡
 オフィス棟約68,600㎡
 【敷地面積】新ホール棟2,983.59㎡
 オフィス棟3,619.67㎡
 【新築着工】2016年12月
 【竣工】新ホール棟2019年4月竣工
 オフィス棟2020年5月予定



東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業

- 本社ビルを含む東京駅前大規模再開発事業
- 国際空港や地方都市を結ぶ大規模バスターミナルの整備
- カンファレンス・医療施設等国際競争力を高める機能を導入

⇒2019年1月 B地区市街地再開発組合が設立。

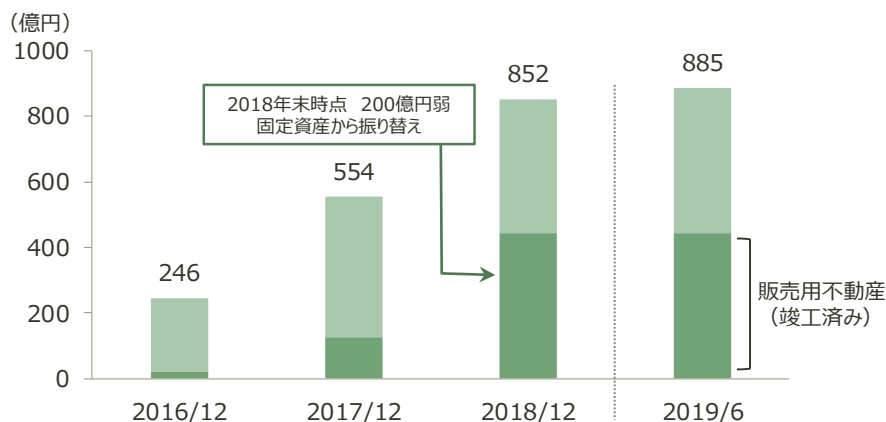
【延べ面積】A地区約12,000㎡
 B地区約229,800㎡
 【主要用途】A地区事務所、店舗等
 B地区事務所、店舗、医療施設、
 バスターミナル、カンファレンス等
 【階数】A地区地上11階・地下3階
 B地区地上50階・地下4階
 【新築着工】2021年予定
 【竣工】2025年予定



①ビル事業 投資家向け物件販売の取り組み

- ・ 上期は都市型ホテル3件、物流施設2件の新規開発プロジェクトを確保。
- ・ 販売用不動産残高は2018年末より33億円増加の885億円、総投資額ベースでは2018年末より約250億円増加の約1,550億円にストックが拡大。

＜ビル事業 販売用不動産残高推移＞



総投資額（意思決定ベース）※1：約1,550億円
安定稼働時の平均NOI利回りは5%程度を想定

＜都市型コンパクト商業施設一覧＞

エリア	物件名	竣工時期	状況
水道橋	FUNDES水道橋	2015/7	売却済み
神保町	FUNDES神保町	2016/11	売却済み
上野	FUNDES上野	2017/7	売却済み
天神①	TENJIN249	2018/7	稼働中
五反田	FUNDES五反田	2019/7	開発中
銀座	FUNDES銀座	2019/11	開発中



FUNDES五反田
(外観パース)



FUNDES銀座
(外観パース)

※1 各物件の取得時の簿価に加え、取得後発生する建築費等も加味した総投資額を合計して算出。

※赤字は今期取得案件

①ビル事業 投資家向け物件販売の取り組み

＜都市型ホテル一覧＞

エリア	ホテル名	客室数	竣工時期	状況
六本木	カンデオホテルズ東京六本木	149	2017/9	稼働中
銀座	ザ・スクエアホテル銀座	182	2018/8	稼働中
浅草	ホテルグレイスリー浅草	125	2018/9	稼働中
御堂筋①	ザ・ビー大阪御堂筋	306	2019/2	稼働中
大宮	カンデオホテルズ大宮	321	2019/8	開発中
京都三条①	未定	122	2019/11	開発中
京都四条	未定	106	2021年春	開発中
京都三条②	未定	未定	未定	開発中
秋葉原	未定	未定	未定	開発中
御堂筋②	未定	未定	未定	取得予定



ザ・ビー大阪御堂筋



カンデオホテルズ大宮（外観パース）

＜物流施設一覧＞

物件名	竣工時期	状況
(仮称)久喜物流センタープロジェクト	2020/6	開発中
未定(エリア：神奈川県綾瀬市)	2021年夏	取得予定
未定(エリア：東京都あきる野市)	未定	取得予定
未定(エリア：神奈川県横浜市青葉)	未定	開発中



(仮称) 久喜物流センタープロジェクト
(外観パース)

＜中規模オフィス一覧＞

物件名	竣工時期	状況
仙台花京院テラス	2020年春	開発中
未定(エリア：札幌駅前)	2023年	開発中



仙台花京院テラス（外観パース）

※赤字は今期取得案件

②住宅事業 2019年12月期第2四半期決算・通期予想

- 第2四半期は、計上戸数が大幅に増加したこと等により増収となったものの、販売経費が増加したこと等により減益。
- 通期では、分譲マンション計上戸数が増加、賃貸マンションの売却も予定しており、増収増益となる見通し。

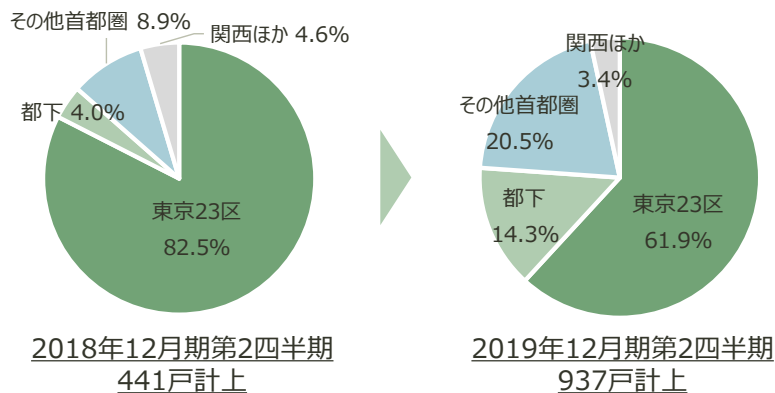
単位：億円	2018/12 2Q実績	2019/12 2Q実績	増減	主な増減要因	2019/12 通期予想	進捗率
営業収益	531	822	290		1,290	64%
マンション分譲	410	674	263	計上戸数：937戸、戸当たり単価：7,196万円、粗利益率：25.5%	975	69%
戸建分譲	1	-	▲ 1		-	-
宅地等売上	10	23	12	マンションPJのシェアアウトの増加、リノベーション住戸販売の増加等	75	31%
住宅賃貸	18	19	1		40	50%
販売受託	4	5	0		10	52%
管理受託等	86	99	13	工事売上の増加等	190	52%
営業利益	126	122	▲ 3		150	82%

単位：億円	2018/12 通期実績	2019/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	977	1,290	312	
マンション分譲	726	975	248	計上戸数：1,300戸、戸当たり単価：7,500万円、粗利益率：25.0%
戸建分譲	1	-	▲ 1	
宅地等売上	29	75	45	賃貸マンションの売却の増加等
住宅賃貸	38	40	1	
販売受託	8	10	1	
管理受託等	173	190	16	管理受託報酬の増加等
営業利益	141	150	8	宅地等売上による売却粗利+10（前期なし、今期10億程度）

②住宅事業 分譲マンション 主な営業指標の推移

- 前期と比べて粗利益率が下がったものの、今期も都心好立地物件を計上し、第2四半期の粗利益率は25.5%と高水準。
- 竣工在庫は東京郊外の物件を中心に第1四半期末より44戸減少し、第2四半期末時点で130戸。

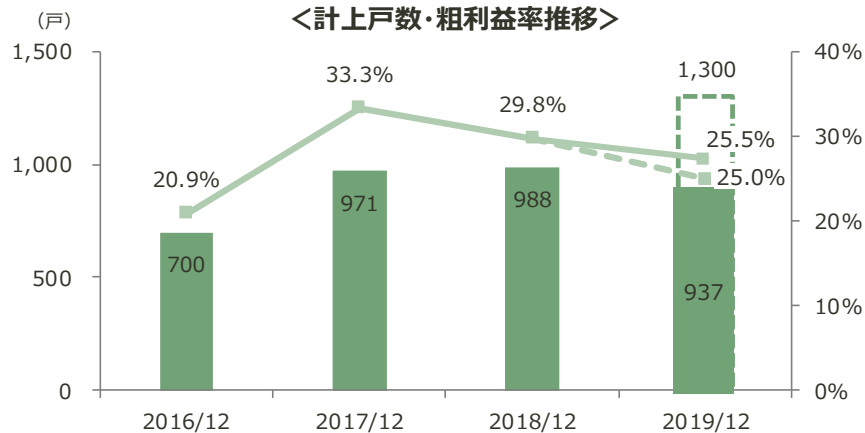
＜計上戸数 エリア別割合＞



＜計上戸数に対する契約進捗率の推移＞

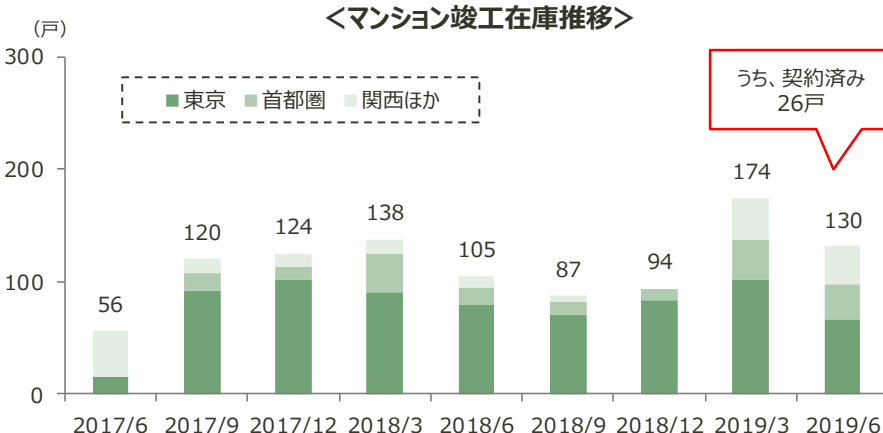
	2016/12	2017/12	2018/12	2019/12
期首時点	69%	80%	77%	83%
1Q末時点	76%	88%	91%	90%
2Q末時点	85%	93%	94%	95%
3Q末時点	91%	99%	97%	
計上戸数	700戸	971戸	988戸	1,300戸 (予定)

＜計上戸数・粗利益率推移＞



※点線は通期予想

＜マンション竣工在庫推移＞



うち、契約済み
26戸

②住宅事業 分譲マンション 今後の主な計上物件①

- 用地取得に加え、事業化の確度が高まった再開発案件をランドバンク組み入れ前から組み入れ済みに移行したこと等により、ランドバンクは期首時点より約1,400戸増加の約8,600戸（2019年計上予定の1,300戸を含む）。

	主な竣工予定物件	※分譲戸数	当社計上 予定戸数
2019 竣工	Brillia Tower 上野池之端	361	361
	Brillia City 三鷹	437	306
	Brillia Tower 八王子	227	136
	Brillia Tower 代々木公園 CLASSY	196	127
	Brillia Tower 横浜 東神奈川	81	81
	Brillia 一番町	106	64
2020 竣工予定	Brillia Tower 高崎 ALPHA RESIDENCIA	222	100
	Brillia City 千里津雲台	158	79
	Brillia 大島	127	127
	Brillia 東中野 Parkside Hills	98	59
	Brillia 浦和仲町	72	72
	Brillia 弦巻	72	72
2021 以降竣工予定	Brillia Tower 西新	307	246
	SHINTO CITY	約1,400	約350
	(仮称)聖蹟桜ヶ丘PJ	未定	未定
	SHIROKANE The SKY	770	305
	港区海岸一丁目建替えPJ (イトーピア浜離宮建替事業)	未定	未定
	HARUMI FLAG (晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業)	4,145	489
	(仮称)堂島タワー計画	未定	未定
	石神井公園団地建替え計画	未定	未定
	西新宿三丁目西地区市街地再開発事業	未定	未定

<今期計上物件>



Brillia Tower 代々木公園 CLASSY



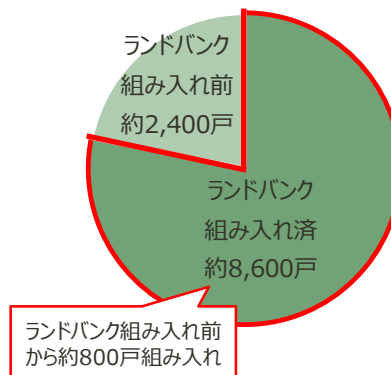
Brillia Tower 上野池之端



Brillia 一番町 (外観パース)

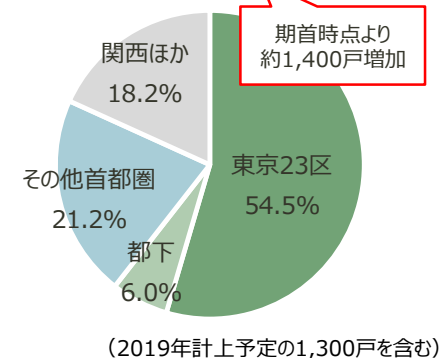
<当社事業推進案件>

合計：約11,000戸



<ランドバンク>

合計：約8,600戸



(2019年計上予定の1,300戸を含む)

②住宅事業 分譲マンション 今後の主な計上物件②

- 2020年以降も、地方中心部での大規模タワーマンションや大規模再開発プロジェクトなど、各年度に注目度の高い物件の計上を予定。

＜今後の代表的なマンションプロジェクト＞

2020年
計上予定



Brillia Tower 高崎 ALPHA RESIDENCIA

2021年
計上予定



Brillia Tower 西新

2021年
2022年
計上予定



SHINTO CITY

2023年
計上予定



港区海岸一丁目建替えPJ
(イトーピア浜離宮建替事業)

2023年
計上予定



SHIROKANE The SKY

2023年
2024年
計上予定



HARUMI FLAG

2029年
計上予定

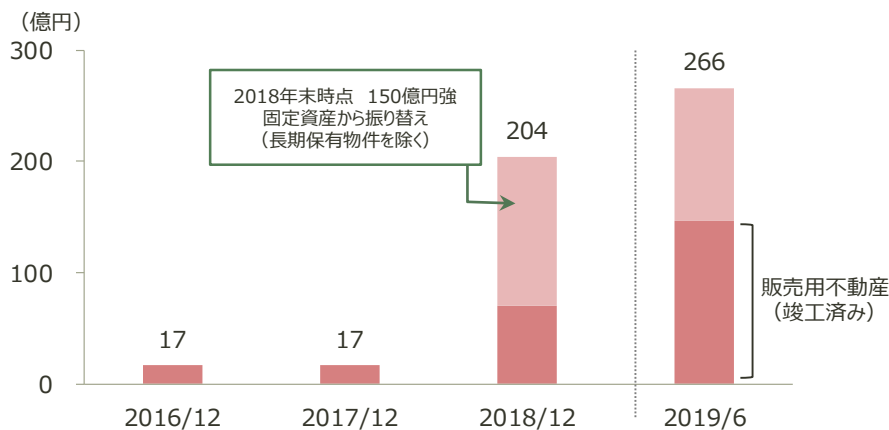


西新宿三丁目西地区市街地再開発事業

②住宅事業 賃貸マンション

- 都心エリアを中心に賃貸マンションに対する需要の増加を受け、『Brillia ist』ブランドで賃貸マンションの開発を加速。
- 2018年末において、固定資産で保有・開発してきた賃貸マンションのうち大型物件以外を販売用不動産へ振り替え。回転ビジネスのひとつとして、開発・稼働後、マーケットや全社利益等状況を見ながら売却していく方針。

＜賃貸マンション 販売用不動産残高推移＞



総投資額（意思決定ベース）※1：約350億円
安定稼働時の平均NOI利回りは5%程度を想定

＜賃貸マンション（投資家向け販売）一覧＞

物件名	総戸数	竣工（予定）時期	状況
Brillia ist 北沢KEYAKI	44	2008/8	稼働中
Brillia ist 西麻布霞町	21	2008/7	稼働中
Brillia ist 中野セントラルパークレジデンス	17	2012/5	稼働中
Brillia ist 中野新橋	42	2016/4	売却済み
Brillia ist 上野御徒町	33	2017/11	稼働中
Brillia ist 清澄白河	47	2018/1	稼働中
Brillia ist 四谷本塩町	85	2018/6	稼働中
CREAR PALETTE 梶ヶ谷 ※2	127	2019/2	稼働中
Brillia ist 文京茗荷谷	43	2019/2	稼働中
Brillia ist 千駄ヶ谷	149	2019/5	稼働中
(仮称)西ヶ原1丁目PJ	75	2020/1	開発中
(仮称)両国1丁目PJ	85	2020/3	開発中
(仮称)曙橋駅前PJ	52	2020/4	開発中
(仮称)東上野PJ ※3	-	2020/7	開発中
(仮称)太平4丁目PJ	41	2020/10	開発中
(仮称)元浅草1丁目PJ	49	2020/12	開発中
(仮称)大橋二丁目PJ	約200	2023/9	開発中

＜賃貸マンション（長期保有）一覧＞

物件名	総戸数	竣工（予定）時期	状況
Brillia ist 東雲キャナルコート	423	2005/3	稼働中
Brillia ist Tower 勝どき	536	2011/1	稼働中
(仮称)北青山三丁目まちづくりプロジェクト	229	2020/5	開発中
HARUMI FLAG(選手村跡地開発)	約1,500	2022/9	開発中

※1 各物件の取得時の簿価に加え、取得後発生する建築費等も加味した総投資額を合計して算出。

※2 「CREAR PALETTE 梶ヶ谷」は立地特性に鑑み学生マンションとして開発し、竣工後学生マンション運営会社へ一括賃貸している。

※3 「(仮称)東上野PJ」は立地特性に鑑み宿泊施設として開発中。

②住宅事業 賃貸マンション

Brillia ist 四谷本塩町 (2018年竣工)

- 【所 在】東京都新宿区四谷本塩町15-10
- 【交 通】東京メトロ南北線・有楽町線「市ヶ谷」駅徒歩6分
都営新宿線・JR中央・総武線「市ヶ谷」駅徒歩8分
東京メトロ丸の内線・南北線・JR中央・総武線
「四谷」駅徒歩8分
- 【規 模】地上12階建
- 【間取り】Studio～1LDK
- 【総戸数】85戸



(左) エントランス
(右) 外観



Brillia ist 千駄ヶ谷 (2019年竣工)

- 【所 在】東京都新宿区大京町31-4
- 【交 通】都営大江戸線「国立競技場」駅徒歩2分、JR総武線「千駄ヶ谷」駅徒歩5分
- 【規 模】地上10階建
- 【間取り】Studio～2LDK
- 【総戸数】149戸+店舗1区画

(左) 屋上テラス (右) 外観



Brillia ist Tower 勝どき (2011年竣工)

- 【所 在】東京都中央区勝どき1丁目3番1
- 【交 通】都営大江戸線「勝どき」駅徒歩2分
- 【規 模】地下2階、地上45階建
- 【用 途】共同住宅（賃貸）、店舗、診療所、
認定こども園、事務所、その他
- 【間取り】Studio～3LDK
- 【総戸数】536戸



(左) プレイルーム
(右) 外観



(仮称)北青山三丁目まちづくりプロジェクト (2020年竣工予定)

- 【計画地】東京都港区北青山三丁目227番4
- 【用 途】1～2階：店舗・認可保育所・地域交流施設
2～4階：サービス付き高齢者向け住宅（49戸）
5～25階：賃貸住宅（229戸）
- 【規 模】地下1階、地上25階



外観イメージ

③アセットサービス事業 2019年12月期第2四半期決算・通期予想

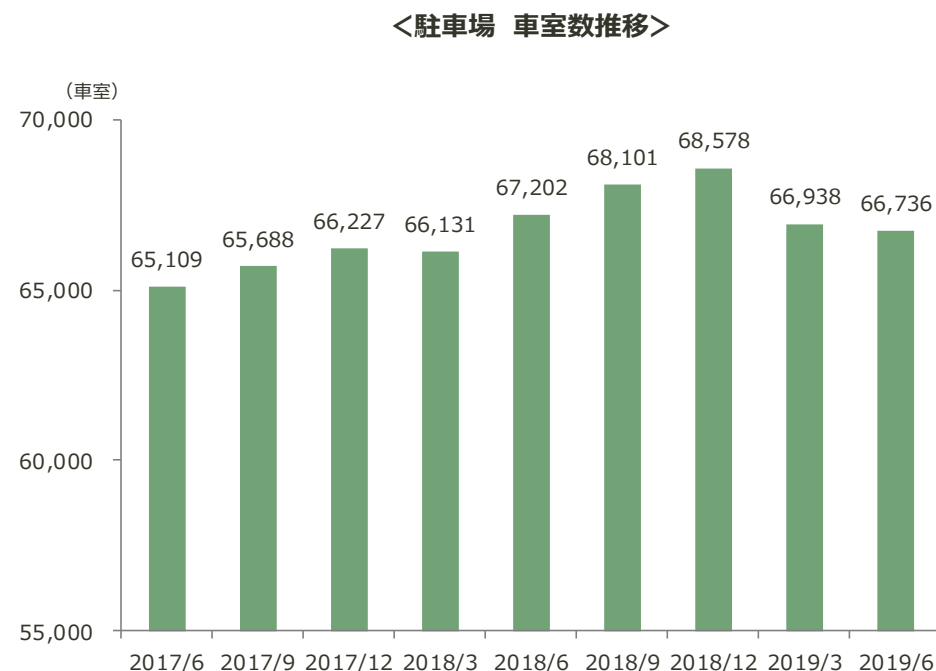
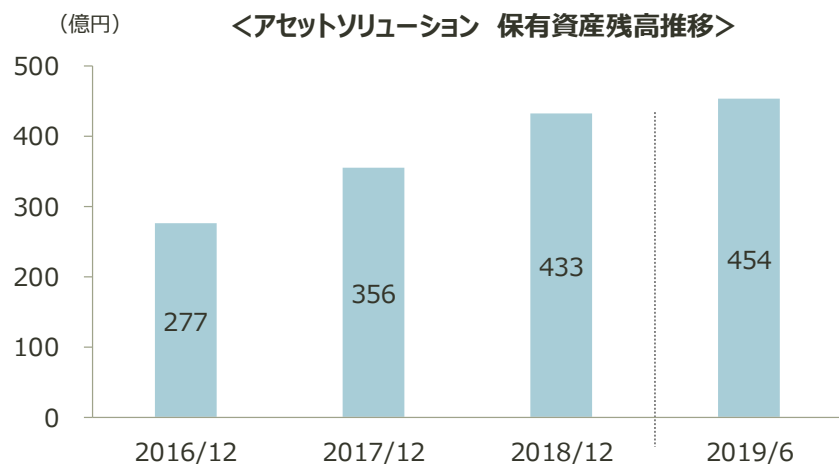
- 第2四半期は、投資家向け物件販売が増加したこと等により増収となったものの、前期に比べて粗利益率が下がったこと等により、営業利益は横ばい。
- 通期でも、投資家向け物件販売が増加するものの、前期に比べて利益率が下がること等により増収減益となる見通し。

単位：億円	2018/12 2Q実績	2019/12 2Q実績	増減	主な増減要因	2019/12 通期予想	進捗率
営業収益	234	250	15		500	50%
仲介	20	18	▲ 1		45	41%
アセットソリューション	90	103	12	投資家向け物件販売による売上高+12（前期2Q累計74億、今期2Q累計87億）	195	53%
賃貸管理等	20	21	0		40	53%
駐車場	103	106	3		220	49%
営業利益	40	39	▲ 1	投資家向け物件販売による売却粗利▲1（前期2Q累計27億、今期2Q累計26億）	55	71%

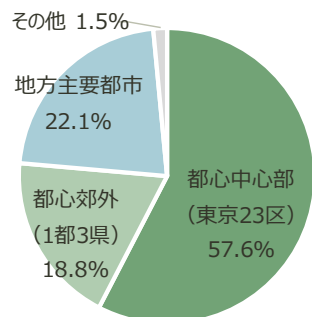
単位：億円	2018/12 通期実績	2019/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	428	500	71	
仲介	37	45	7	
アセットソリューション	136	195	58	投資家向け物件販売による売上高+62（前期103億、今期165億程度）
賃貸管理等	39	40	0	
駐車場	215	220	4	
営業利益	63	55	▲ 8	投資家向け物件販売による売却粗利▲11（前期36億、今期25億程度）

③アセットサービス事業 主な営業指標の推移

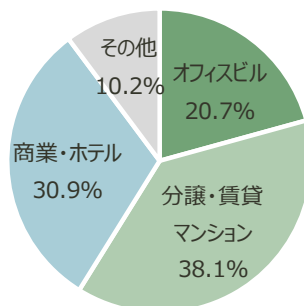
- ・ アセットソリューション…キャップレートの低下等に伴い取得環境は厳しいものの、都心部を中心にストックを確保。
- ・ 駐車場…季節要因や大型の解約が発生、車室数は66,736車室に減少。



<アセットソリューション 保有資産残高内訳 (2019年6月末時点) >



所在地域別割合



アセットタイプ別割合

④その他 2019年12月期第2四半期決算・通期予想

- 第2四半期は、クオリティライフ事業における既存施設の稼働上昇等により、増収。
- 通期では、リゾート事業やクオリティライフ事業において既存施設の稼働上昇等により、増収増益となる見通し。

単位：億円	2018/12 2Q実績	2019/12 2Q実績	増減	主な増減要因	2019/12 通期予想	進捗率
営業収益	112	123	11	既存施設の稼働上昇等	250	50%
リゾート事業	67	69	2		150	46%
クオリティライフ事業※	33	41	7		80	52%
その他	11	13	1		20	66%
営業利益	▲ 3	4	8		5	87%

単位：億円	2018/12 通期実績	2019/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	240	250	9	保育事業を「その他」から区分変更したことによる影響+4、稼働の上昇による収益増+4
リゾート事業	146	150	3	
クオリティライフ事業※	71	80	8	
その他	23	20	▲ 3	
営業利益	1	5	3	

※ 2019年12月期より、「その他」に含めていた保育事業を「クオリティライフ事業」へ区分変更を実施。
2018年12月期第2四半期・通期の実績値については、新区分に組み替えて表示。

④その他 海外事業の取り組み

- ・ 短期回転型事業のメニューのひとつとして、成長市場における事業機会獲得により高いリターンが期待できる中国・アジアへの事業投資を展開。
- ・ 今期の投資残高見込額は合計600億円程度を予定。

基本戦略

- ・ 現地のマーケットに精通し、開発/ソーシング力に優れたローカルパートナーとのパートナーシップを軸に展開
- ・ 当社目線でのリスク管理とパートナーとのリレーション強化のため、現地に当社駐在員を派遣
- ・ 中国とアジアの既存投資国をベースに、短期回転型事業（住宅）を中心に投資

	PJ名	所在	主要用途	敷地面積	規模 (総戸数/延床面積)	竣工年度	状況 (6月末時点)
中国	瀋陽明天広場PJ	瀋陽市	住宅、商業、オフィス	約199,000㎡	約5,900戸	2013年～	販売中
	青島PJ	青島市	住宅、商業	約86,000㎡	約1,800戸	2015年～	完売
	揚州北PJ	揚州市	住宅、商業	約95,000㎡	約2,200戸	2016年～	完売
	徐州喬湖PJ	徐州市	住宅	約122,000㎡	約1,900戸	2019年～	販売中
	揚州南PJ	揚州市	住宅、商業	約94,000㎡	約1,200戸	2019年～	販売前
	揚州東PJ	揚州市	住宅、商業	約64,000㎡	約970戸	2021年～	販売前
	銀川金鳳PJ	銀川市	住宅、商業	約98,000㎡	約1,200戸	2021年～	販売前
	嘉興桐郷PJ	嘉興市	住宅	約42,000㎡	約500戸	2020年～	販売中
アジア	CPFビル再開発PJ	シンガポール	オフィス	約4,400㎡	約57,400㎡	2020年	開発中
	博物館跡地再開発PJ	ミャンマー・ヤンゴン	オフィス、商業、ホテル	約16,000㎡	約92,000㎡	2021年	開発中
	スクンヴィット26PJ	タイ・バンコク	住宅	約3,200㎡	約150戸	2021年	販売中
	サトーン12PJ	タイ・バンコク	住宅	約2,900㎡	約250戸	2022年	販売中
	スクンヴィット38PJ	タイ・バンコク	住宅	約5,700㎡	約300戸	2023年	開発中
	ダルマワンサPJ	インドネシア・ジャカルタ	オフィス、住宅	約16,000㎡	オフィス：約47,000㎡ 住宅：約80戸	2021年	販売前
	ロッジアPJ	インドネシア・ジャカルタ	住宅	約11,900㎡	約500戸	2022年	販売前

※赤字は今期取得案件



■PJ所在都市 ■現地法人

④その他 海外事業の取り組み

インドネシア・ダルマワンサプロジェクト

(2018年着工、2021年竣工予定)

南ジャカルタの高級住宅街・ダルマワンサエリアにおいて、インドネシアの超富裕層をターゲットに最高級マンションとオフィスを開発、分譲。

総事業費：約390億円



インドネシア・ロッジアプロジェクト

(2019年着工、2022年竣工予定)

現地不動産デベロッパーと共同で、南ジャカルタ・ポットロットエリアにおいてアッパーミドル層向け分譲マンションを開発。インテリアデザインに日系設計者を起用。

総事業費：約100億円
総戸数：498戸



ミャンマー・博物館跡地再開発プロジェクト

(2017年着工、2021年竣工予定)

軍事博物館跡地約16,000㎡において、オフィスビル・商業施設・ホテルを開発・運営する大規模複合開発。

総事業費：約380億円



中国・徐州喬湖プロジェクト

インフラ整備・外資進出が急速に進む3級都市、徐州市における住宅・商業複合開発(当社は住宅部分のみ参画)。

住宅部分
総戸数：約1,800戸



タイ・バンコク分譲マンション事業 (3案件)

バンコクの中心地区である「スクンヴィットエリア (プロンボン駅至近)」と「サトーンエリア」において、ハイグレードの分譲マンションを3件開発。

総事業費：約530億円
(3プロジェクト合計)



中国・揚州南プロジェクト

実需層のニーズが強い3級都市、揚州において当社参画3件目となる住宅開発プロジェクト。

住宅部分
総戸数：約1,200戸



Appendix

中期経営計画における投資計画・財務指標の目処（本決算発表時より更新無し）

- DEレシオ3倍以内、有利子負債/EBITDA倍率13倍以内を目処に、財務規律を意識しながらセレクトティブに投資を実施。
- 事業毎に進捗に差があるものの、合計投資額としては計画に対し順調に進捗。

＜中期経営計画の位置付け＞



「次も選ばれる東京建物グループへ」 革新的なグループシナジーで驚きの価値提供を

＜ 3つの重点戦略＞

戦略的投資	将来の収益源となる事業への投資 独自性の強い分野の積極的拡大
ソフト・サービス強化	顧客満足度向上・差別化による さらなる顧客獲得
グループシナジーの発揮	多様な事業メニューを活かした さらなる収益機会の獲得

＜中期経営計画における財務指標の目処＞

DEレシオ：3倍以内

有利子負債/EBITDA倍率：13倍以内

＜中期経営計画期間における投資計画＞

固定資産	グロス投資額	回収	ネット投資額
ビル事業	1,500億円	－	1,500億円
駐車場	300億円	－	300億円
余暇・シニア	500億円	－	500億円
その他	500億円	－	500億円
小計	2,800億円	－	2,800億円
販売用不動産	グロス投資額	回収	ネット投資額
分譲マンション	3,600億円	3,500億円	100億円
その他	800億円	700億円	100億円
小計	4,400億円	4,200億円	200億円
固定資産・販売用不動産合計 ネット投資額			3,000億円

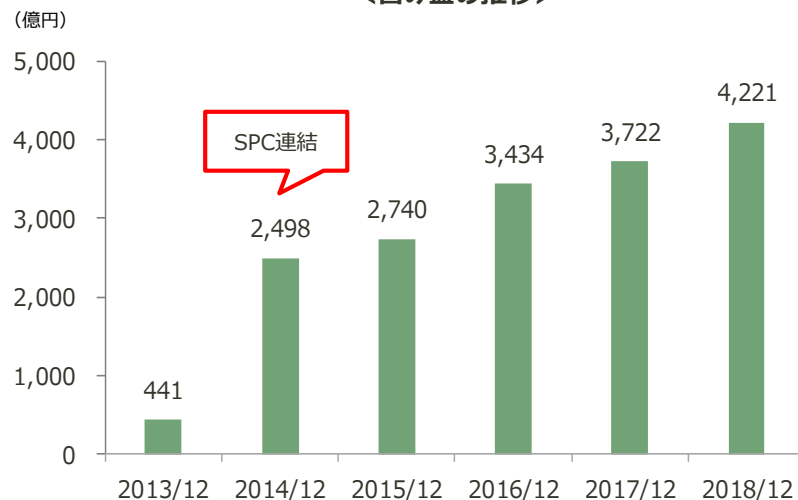
賃貸等不動産の時価評価（本決算発表時より更新無し）

- ポートフォリオの見直しに伴い、一部の物件を固定資産から販売用不動産へ振り替えたものの、賃料増額改定等による収益の増加やキャップレートの低下等により時価が上昇したことにより、含み益は4,221億円に拡大。

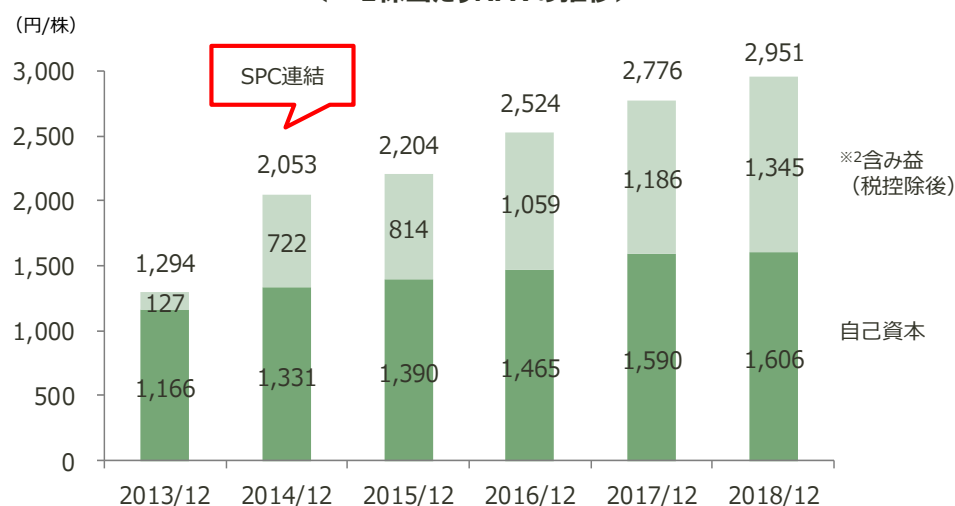
単位：億円	2017/12末	2018/12末	増減
期末時価	12,409	12,724	314
BS計上額（簿価）	8,686	8,502	▲ 183
差額	3,722	4,221	498

- ◆ <算出対象> 固定資産のうち、当社及び子会社が第三者に賃貸中、もしくは完成後賃貸することを予定している建設中の物件（当社及びグループ会社が一部使用している不動産を含む）を対象として算出
- ◆ <計算方法> 期中に新規に取得した物件や、期末時点で建設中の物件については、期末時点の簿価を時価として算出

<含み益の推移>



<※1株当たりNAVの推移>



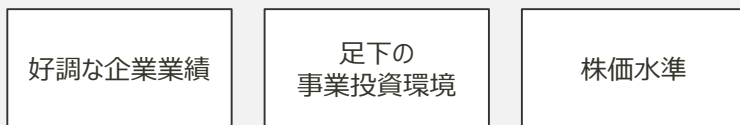
※1 1株当たりNAV = (自己資本 + 含み益 (税控除後)) / 期末発行済株式数 (自己株式控除後)

※2 含み益 (税控除後) = 含み益 × (1 - 法定実効税率) (法定実効税率は各年度の数値を採用)

自己株式取得・ハイブリッドファイナンス概要（本決算発表時より更新無し）

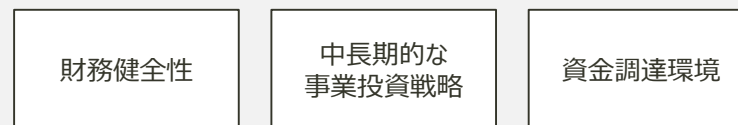
- ・ 機動的な資本政策として、資本効率の向上を通じて株主価値を上げるため、100億円の自己株式取得を実施。
- ・ 長期的な事業戦略を見据えて、財務健全性・資本効率向上の両方に資するハイブリッドファイナンスを実施。

＜自己株式取得 実施の目的＞



上記を総合的に勘案して検討する中において、
現状の株価水準においては資本効率向上・株主還元拡充のため
自己株式取得を実施すべきと判断

＜ハイブリッドファイナンス 実施の目的＞



上記を総合的に勘案して検討する中において、
将来の資金需要を見据えて財務健全性を高めておくために
ハイブリッドファイナンスを実施すべきと判断

両施策の実行により、資本効率の維持・向上と財務基盤の強化の両方を実現

自己株式取得・ハイブリッドファイナンス概要

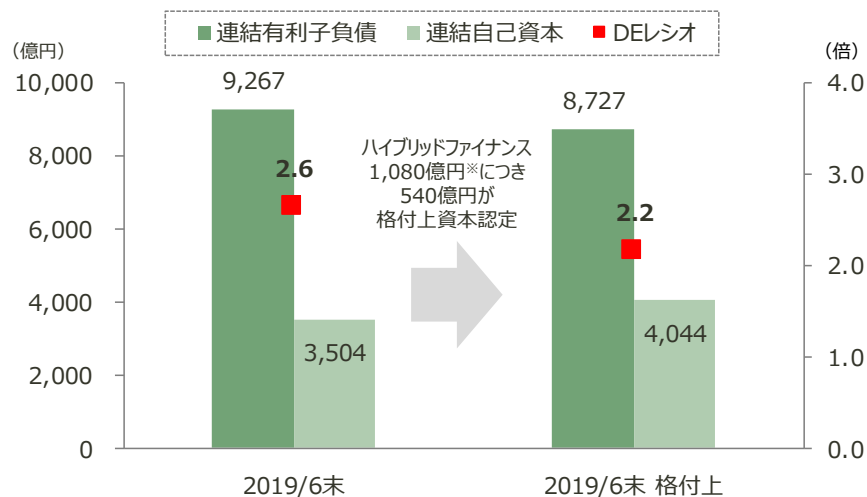
＜自己株式取得の概要＞

取得対象株式の種類	普通株式
取得し得る株式の総数	1,000万株（上限） （発行済み株式総数（自己株式を除く）に対する割合 4.61%）
株式の取得価額の総額	100億円（上限）
取得期間	2019年2月6日～2019年12月31日
取得方法	東京証券取引所における市場買付け
自己株式の取得結果	7,795,700株、9,999,985,500円（2019年5月7日完了）

＜ハイブリッド社債の概要＞

	第1回	第2回（グリーンボンド）
調達金額	300億円	500億円
払込日	2019年3月15日	
償還期限	2056年3月15日	2059年3月15日
利払日	毎年3月15日及び9月15日	
初回任意償還日	2026年3月15日	2029年3月15日
期限前償還①	初回任意償還日以降の各利払日に期限前償還が可能	
金利	当初：年1.66%	当初：年2.15%
	初回任意償還日の翌日以降、金利のステップアップが発生	
利息の任意停止	当社は各利払日においてその裁量により、本社債の利息の全部または一部の支払を繰り延べることができる	
優先順位	本社債の弁済順序は当社の一般の債務に劣後し、普通株式に優先する	
取得格付	BBB（JCR）	
格付上の資本性②	格付機関（JCR）より、資金調達額の50%について格付上の資本性が認定を受ける	

＜参考：ハイブリッドファイナンス考慮後のDEレシオ＞



- ① 期限前償還は基本的に同等以上の資本性を有するものでの借り換えが必要。ただし、DEレシオが3倍以下かつ2018年12月末対比自己資本が400億円以上増加している場合は同等以上の資本性が認定される商品による借り換えを見送る可能性がある。
- ② 格付上400億円が資本とみなされるためより強固な財務体質となったことに加え、DEレシオ2.5倍を前提とするとデットキャパシティが1,000億円拡大。

※ 2019年3月調達800億円のハイブリッド社債に加え、2017年に調達したハイブリッドローン280億円（格付上の資本認定額：140億円）も合算して計算

事業データ ①ビル事業／住宅事業

	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6
新) オフィスビル棟数	-	-	-	-	-	-	48	48	48	48	48	48
新) オフィスビル面積 (千㎡)	-	-	-	-	-	-	494	494	495	495	495	495
新) 空室率	-	-	-	-	-	-	2.2%	2.2%	2.2%	1.6%	1.4%	1.2%
新) 平均賃料 (円/坪)	-	-	-	-	-	-	30,037	30,293	29,870	29,882	30,361	30,405
旧) オフィスビル棟数	43	41	41	43	44	45	47	47	47	47	-	-
旧) オフィスビル面積 (千㎡)	468	463	463	468	473	473	474	475	476	476	-	-
旧) 空室率	3.3%	3.7%	3.5%	3.1%	3.6%	2.7%	2.6%	2.6%	2.5%	1.9%	-	-
旧) 平均賃料 (円/坪)	28,929	29,319	29,418	29,567	29,867	29,624	29,798	30,019	29,964	29,965	-	-

※1 算出対象面積の基準を以下の通り変更。比較のため、2018年については旧基準の数値と合わせて新基準で算出した数値も開示。

1. グループ会社が保有するオフィスビルを対象に追加。
2. グランフロント大阪は貸床面積全体に占める商業施設部分の比率が高いため、商業施設部分について対象から除外。
3. 連結SPCで保有しているビルについて、当社出資割合に基づく面積を対象としていたが、賃貸収益計上の対象に合わせ、SPCの他社持分にかかる面積相当分も対象に追加。

住宅事業	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6
計上戸数 (累計)	488	709	71	119	291	972	409	442	494	989	450	937
分譲マンション	482	700	71	119	291	971	408	441	493	988	450	937
戸建・戸建用宅地	6	9	0	0	0	1	1	2	2	2	0	0
分譲マンション粗利率 (累計)	18.8%	20.9%	27.4%	25.0%	21.6%	33.3%	38.0%	37.6%	36.4%	29.8%	24.1%	25.5%
分譲マンション竣工在庫	131	124	89	56	120	124	138	105	87	94	174	130
うち契約済	30	14	21	20	17	30	25	11	8	13	30	26
分譲マンション供給戸数 (累計)	614	901	102	264	540	953	293	531	753	1,210	449	674
契約戸数 (累計)	590	835	134	302	577	944	211	522	720	1,107	420	651
契約済み未計上戸数	1,460	1,486	1,549	1,668	1,772	1,458	1,261	1,540	1,686	1,577	1,547	1,291
賃貸マンション棟数	7	7	7	7	7	8	9	10	9	8	10	11
マンション管理受託戸数	52,749	53,010	54,733	91,916	91,293	92,726	92,658	92,342	92,508	93,206	93,950	93,171

※2 「その他」として開示していたマンションプロジェクトのシェアアウト等の件数が少ないため、分譲マンションと戸建・戸建用宅地の戸数のみ合算して開示。

事業データ ②アセットサービス事業／その他

アセットサービス事業	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6
仲介事業 取扱件数（累計）	691	924	219	474	702	969	250	522	793	1,059	214	504
うち売買（累計）	656	879	205	452	662	895	245	504	768	1,029	209	482
うち賃貸（累計）	35	45	14	22	40	74	5	18	25	30	5	22
駐車場事業 拠点数	1,340	1,579	1,564	1,580	1,588	1,677	1,682	1,687	1,693	1,715	1,711	1,726
駐車場事業 車室数	63,720	65,546	65,042	65,109	65,688	66,227	66,131	67,202	68,101	68,578	66,938	66,736

その他	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6
サービス付き高齢者向け住宅	10	10	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15
保有棟数	7	7	9	9	11	11	11	11	11	11	11	11
保有戸数	553	553	769	769	922	922	922	922	922	922	922	922 ※3
運営受託棟数	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
運営受託戸数	284	284	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349 ※3
有料老人ホーム	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
保有棟数	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1
保有戸数	-	-	-	-	48	48	48	48	48	48	48	48
運営受託棟数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
運営受託戸数	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
おふろの王様（温浴施設）	12	12	12	12	12	11	11	10	10	10	10	10
ゴルフ場	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
レジャーリゾート with DOGS	5	4	4	5	5	6	6	7	8	9	9	9
おはよう保育園	-	-	-	3	3	3	3	8	8	8	8	11

※3 共同保有物件については当社持分相当戸数を算定し開示。

施設一覧 (クオリティライフ事業)

	サービス付き高齢者向け住宅	所在	総戸数	竣工時期
1	グレイブス浅草	東京都台東区	98	2009/12
2	グレイブスふじみ野	埼玉県ふじみ野市	86	2013/10
3	コーシャハイム千歳烏山	東京都世田谷区	86	2014/2
4	グレイブスガーデン西新井大師	東京都足立区	62	2014/8
5	グレイブスウィズ大森西	東京都大田区	56	2014/12
6	グレイブスJ東池袋	東京都豊島区	51	2014/12
7	グレイブスフェリシティ戸塚	神奈川県横浜市	97	2015/1
8	グレイブス川崎新町	神奈川県川崎市	69	2015/3
9	グレイブスシーズン戸塚	神奈川県横浜市	74	2015/11
10	グレイブス辻堂西海岸	神奈川県藤沢市	158	2016/8
11	グレイブス立石	東京都葛飾区	96	2017/1
12	グレイブス用賀	東京都世田谷区	120	2017/3
13	コーシャハイム平尾	東京都稲城市	65	2017/3
14	グレイブス湘南辻堂	神奈川県茅ヶ崎市	70	2017/7
15	グレイブス世田谷千歳台	東京都世田谷区	83	2017/8
16	(仮称)北青山三丁目まちづくりプロジェクト	東京都港区	49	2020/5



グレイブス世田谷千歳台



(仮称)北青山三丁目まちづくりプロジェクト

	有料老人ホーム	所在	総戸数	竣工時期
1	アドニスプラザ大宮	埼玉県さいたま市	45	2000/1
2	サンスーシ北浦和	埼玉県さいたま市	69	2004/8
3	サンスーシ大和田	埼玉県さいたま市	53	2012/11
4	グレイブスウィズ四谷	東京都新宿区	48	2017/8

	おはよう保育園	所在	運営形態	定員	開業時期
1	おはよう保育園 ミツ沢下町	神奈川県横浜市	企業主導型保育事業	15	2017/4
2	おはよう保育園 横浜根岸	神奈川県横浜市	横浜市小規模保育事業	15	2017/4
3	おはよう保育園 南砂町	東京都江東区	東京都認可保育所	80	2018/4
4	おはよう保育園 西巢鴨	東京都豊島区	東京都認可保育所	47	2018/4
5	おはよう保育園 椎名町	東京都豊島区	東京都認可保育所	20	2018/4
6	おはよう保育園 大森町	東京都大田区	東京都認可保育所	54	2018/4
7	おはよう保育園 花咲町	神奈川県横浜市	横浜市認可保育所	58	2018/4
8	おはよう保育園 マチノマ大森	東京都大田区	東京都認可保育所	50	2019/4
9	小規模保育園 おはよう保育園 大山西町	東京都板橋区	板橋区認可小規模保育所	19	2019/4
10	おはよう保育園 清澄白河	東京都江東区	東京都認可保育所	60	2019/4
11	おはよう保育園 亀戸	東京都江東区	東京都認可保育所	45	2019/4 ※
12	(仮称)おはよう保育園 関町南	東京都練馬区	東京都認可保育所	34	2020/4



おはよう保育園 亀戸

※『おはよう保育園 亀戸』は2017年4月に東京都認証保育所として開園していたが、2019年4月より認可保育所として新規開園。

施設一覧 (リゾート事業)

	レジャーリゾートwithDOGS	所在	客室数	開業時期
1	レジャーリゾート富士	山梨県南都留郡	21	2013/11
2	レジャーリゾート箱根雲外荘	神奈川県足柄下郡	10	2014/7
3	レジャーリゾート伊豆無鄰	静岡県伊東市	8	2016/3
4	レジャーリゾート軽井沢御影用水	長野県北佐久郡	26	2016/7
5	レジャーリゾート蓼科	長野県茅野市	23	2017/5
6	レジャーリゾート旧軽井沢	長野県北佐久郡	26	2017/11
7	レジャーリゾートびわ湖長浜	滋賀県長浜市	15	2018/6
8	レジャーリゾート鴨川	千葉県鴨川市	25	2018/7
9	レジャーリゾート箱根仙石原	神奈川県足柄下郡	22	2018/10



レジャーリゾート鴨川

	ゴルフ場	所在
1	河口湖カントリークラブ	山梨県南都留郡
2	Jゴルフ鶴ヶ島	埼玉県日高市
3	リバー富士カントリークラブ	静岡県富士市
4	ホロンゴルフ倶楽部	静岡県菊川市
5	ジェイゴルフ霞ヶ浦	茨城県潮来市
6	パイロンネルソンカントリークラブ	福島県いわき市
7	都ゴルフ倶楽部	山梨県都留市
8	鷺羽ゴルフ倶楽部	岡山県倉敷市
9	東条ゴルフ倶楽部	兵庫県加東市
10	赤坂カントリークラブ	岡山県赤磐市
11	東庄ゴルフ倶楽部	千葉県香取郡
12	白河高原カントリークラブ	福島県西白河郡



レジャーリゾート箱根仙石原

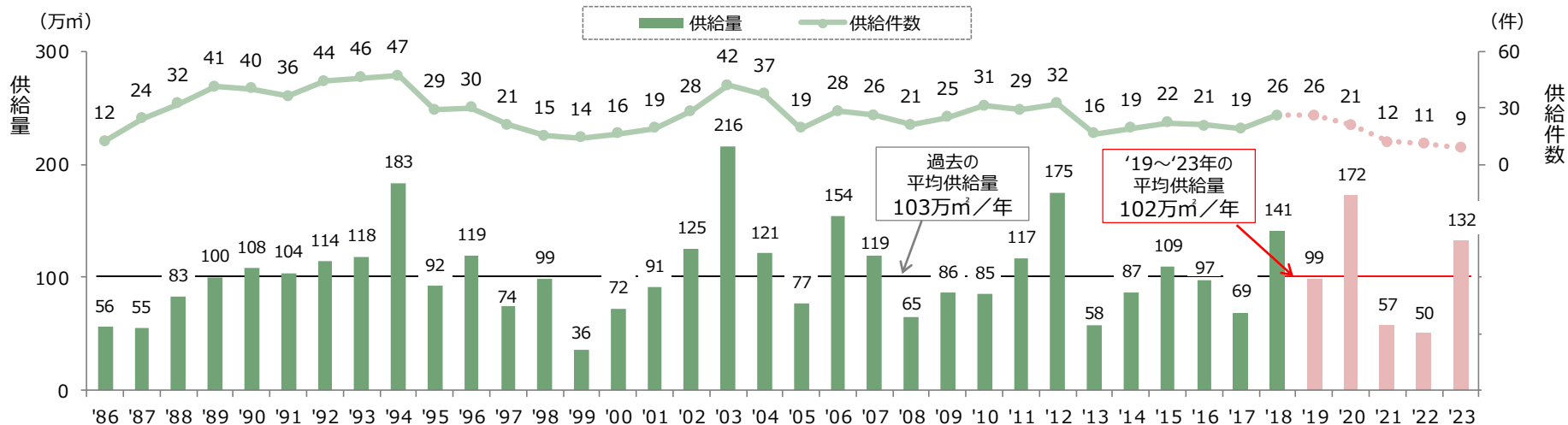
	温浴施設	所在	開業時期
1	おふろの王様 東久留米店	東京都東久留米市	2001/7
2	おふろの王様 志木店	埼玉県志木市	2003/1
3	おふろの王様 港南台店	神奈川県横浜市	2005/3
4	おふろの王様 花小金井店	東京都小平市	2006/11
5	おふろの王様 多摩百草店	東京都多摩市	2008/7
6	おふろの王様 大井町店	東京都品川区	2011/3
7	おふろの王様 海老名店	神奈川県海老名市	2014/2取得
8	おふろの王様 瀬谷店	神奈川県横浜市	2014/2取得
9	おふろの王様 高座渋谷駅前店	神奈川県大和市	2014/2取得
10	おふろの王様 町田店	神奈川県相模原市	2015/6
11	(仮称)おふろの王様和光店(和光市広沢複合施設整備・運営事業)	埼玉県和光市	2021/12



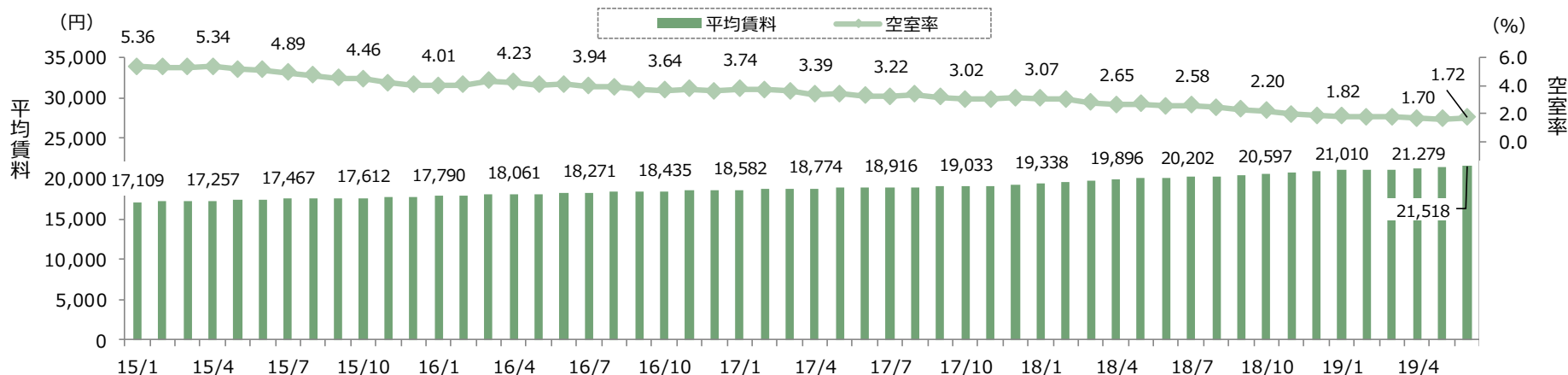
おふろの王様 町田店

マーケットデータ ①オフィスビル市況

東京23区の大規模オフィスビル供給量推移



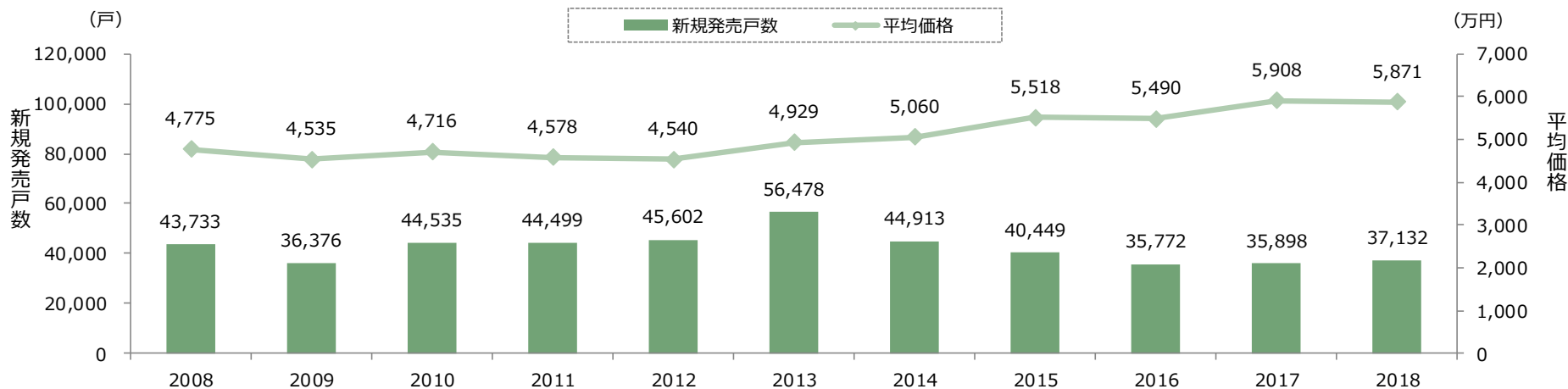
都心ビジネス地区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）の平均賃料・空室率の推移



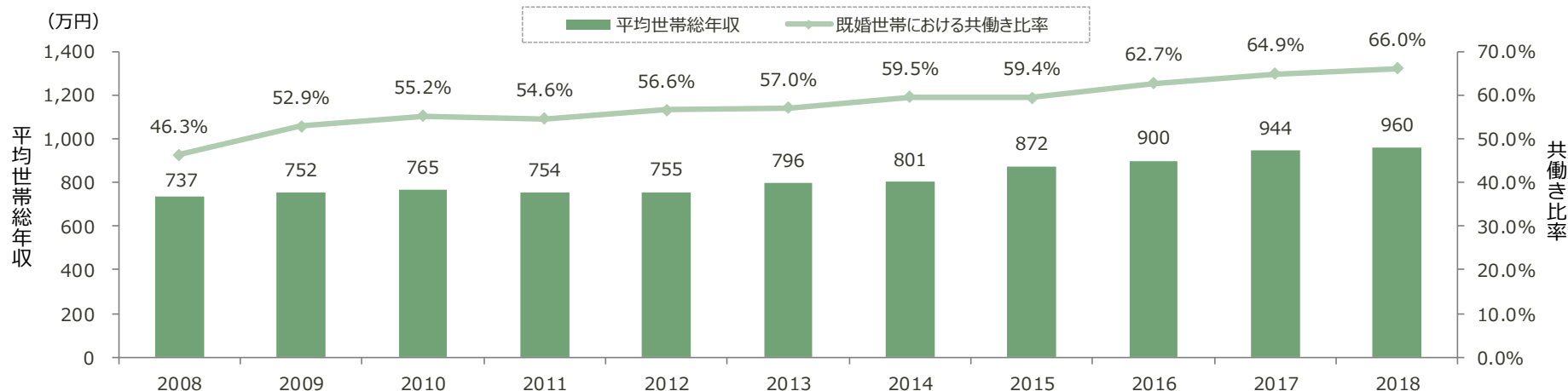
出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査 2019」、三鬼商事

マーケットデータ ②分譲マンション市場

首都圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）の新規マンション発売戸数・平均価格の推移



首都圏マンション購入者における共働き比率・平均世帯総年収の推移



出所：不動産経済研究所、株式会社リクルート住まいカンパニー「2018年首都圏新築マンション契約動向調査」

本資料に記載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに変更される場合がございます。

本資料には当社グループの現時点での計画及び業績に関する将来の見通しが含まれております。これらの見通しは、現在入手可能な情報を前提とした当社の仮定や判断に基づくものであり、様々なリスクや不確実性を含んでおります。実際の業績は環境の変化等様々な要因により、見通しとは異なることがあります。